KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Middelweg 100, Molenhoek

Gemeente Mook en Middelaar

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Middelweg 100, Molenhoek

Gemeente Mook en Middelaar

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.
De heer J. Janssen
Mooksebaan 10
6562 ZS Groesbeek

KUBIEK Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	
Projectnummer:	**NL.IMRO.0944.Middelweg100-ON01**
Titel:	**Middelweg 100, Molenhoek**

Status	**Datum**
Concept:	N.v.t.
Voorontwerp:	N.v.t.
Ontwerp:	30 maart 2021
Vastgesteld:	

Projectleider:	J. Polinder
Auteur:	M. Ottink

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie **9**

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**

3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 15
3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Limburg 15
3.3 Regionaal beleid 16
3.3.1 Regionale werkgroep Wonen Noord-Limburg 2020 16
3.4 Gemeentelijk beleid 16
3.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 16
3.4.2 Woonvisie Mook en Middelaar 16

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten **18**

4.1 Flora en fauna 18
4.1.1 Wettelijk kader 18
4.1.2 Gebieds- en soortenbescherming 18
4.1.3 Conclusie 19
4.2 Bodemkwaliteit 19
4.2.1 Wettelijk kader 19
4.2.2 Resultaten onderzoek 19
4.2.3 Conclusie 20
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 20
4.3.1 Wettelijk kader 20
4.3.2 Cultuurhistorie 20
4.3.3 Archeologie 20
4.3.4 Conclusie 20
4.4 Luchtkwaliteit 20

	4.4.1	Wettelijk kader	20
	4.4.2	Beoordeling	21
	4.4.3	Conclusie	21
4.5		Parkeren en verkeer	22
	4.5.1	Parkeren	22
	4.5.2	Verkeer	22
	4.5.3	Conclusie	22
4.6		Geluidhinder	22
	4.6.1	Wettelijk kader	22
	4.6.2	Onderzoek / beoordeling	23
	4.6.3	Conclusie	23
4.7		Bedrijven en milieuzonering	23
	4.7.1	Wettelijk kader	23
	4.7.2	Onderzoek / beoordeling	24
	4.7.3	Conclusie	24
4.8		Externe veiligheid	24
	4.8.1	Wettelijk kader	24
	4.8.2	Onderzoek / beoordeling	26
	4.8.3	Conclusie	27
4.9		Kabels en leidingen	27
4.10		Water	27
	4.10.1	Inleiding	27
	4.10.2	Beleidskader	27
	4.10.3	Watertoets	28
	4.10.4	Conclusie	28
4.11		M.e.r.-beoordeling	28
	4.11.1	Wettelijk kader	28
	4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
	4.11.3	Conclusie	29
Hoofdstuk 5		**Juridische planbeschrijving**	**30**
5.1		Inleiding	30
5.2		Inleidende regels	30
	5.2.1	Begrippen	30
	5.2.2	Wijze van meten	30
5.3		Bestemmingsregels	31
	5.3.1	Opbouw bestemmingen	31
	5.3.2	Bestemmingen	31
5.4		Algemene regels	31
	5.4.1	Anti-dubbeltelregel	31
	5.4.2	Overige algemene regels	31
5.5		Overgangs- en slotregels	31
	5.5.1	Overgangsregel	31
	5.5.2	Slotregel	31
Hoofdstuk 6		**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**32**
6.1		Economische uitvoerbaarheid	32

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
6.2.1 Overleg met omwonenden 32
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 33

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middelweg 98 - 100 te Molenhoek bevinden zich in de huidige situatie een voormalig garagebedrijf, een actief tankstation en een vrijstaande bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie twee appartementencomplexen te realiseren, met 16 appartementen per complex. Eén van de complexen zal gericht zijn op de 'koopsector', en één zal gericht zijn op de 'sociale huursector'.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat woningbouw niet binnen de bestaande bedrijfsbestemming past. Om de appartementencomplexen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Deze procedure wordt opgenomen in de coördinatieregeling. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Middelweg 98 - 100 te Molenhoek. Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de bebouwde kom van Molenhoek. De directe omgeving kenmerkt zich door met name de aanwezigheid van woningbouw rondom het plangebied, en landschappelijk gebied aan de noordelijke zijde. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Mook en Middelaar, sectie A, percelen 6056, 5939 en 6055. De percelen van de projectlocatie hebben een totale oppervlakte van 3.910 m². In de volgende figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: GoogleMaps)



Uitsnede kadastrale kaart (bron: Perceelloep)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Mook en Middelaar op 4 juli 2013.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf', met functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor autobedrijven met eventueel een ondergeschikt tankstation zonder de verkoop van lpg.

Een klein stuk van de percelen heeft de bestemming 'Wonen', waar wonen is toegestaan mits de woning binnen het aangegeven bouwvlak is gesitueerd.

Het gehele plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Binnen deze dubbelbestemming zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan. Op basis van een rapport waarin kan worden aangetoond dat op de locatie geen archeologische waarden door bouwactiviteiten onevenredig worden geschaad, kan een nieuw bouwwerk worden gerealiseerd. Dit is niet nodig bij bebouwing op de bestaande fundering, of bij een kleiner oppervlak dan 2.500 m² en niet dieper dan 40 centimeter vanaf het maaiveld.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat de meerderheid van het plangebied een bedrijfsbestemming heeft. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn geen zelfstandige wooneenheden te realiseren. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: RuimtelijkePlannen)

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijfspand van het voormalig actieve garagebedrijf, met daarbij behorend een bedrijfswoning en een nog actief in gebruik tankstation. De percelen hebben bij elkaar een oppervlak van ongeveer 3.910 m², waarbij het bedrijfspand een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² heeft. Het tankstation bevindt zich direct aan de Middelweg. Onderstaand enkele afbeeldingen van de huidige situatie.



Aanzicht plangebied vanaf de Middelweg (bron: GoogleMaps)



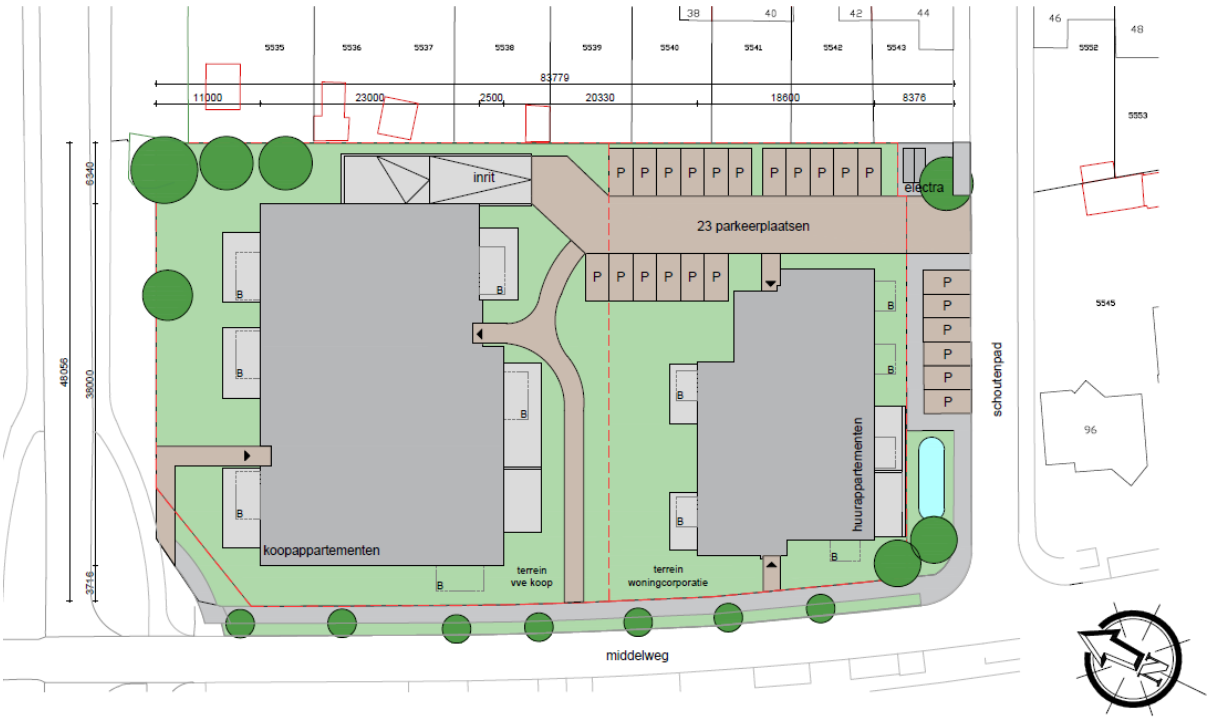
Aanzicht plangebied vanaf de Middelweg (bron: GoogleMaps)



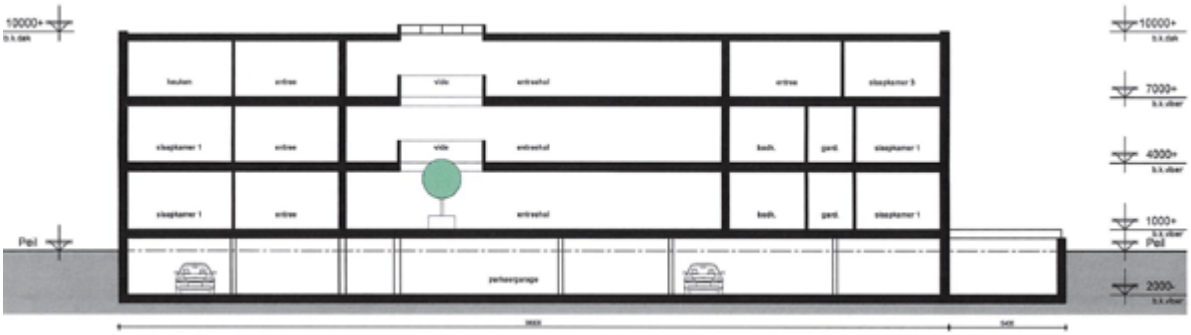
Aanzicht plangebied vanaf de Ringbaan (bron: GoogleMaps)

2.2 Toekomstige situatie

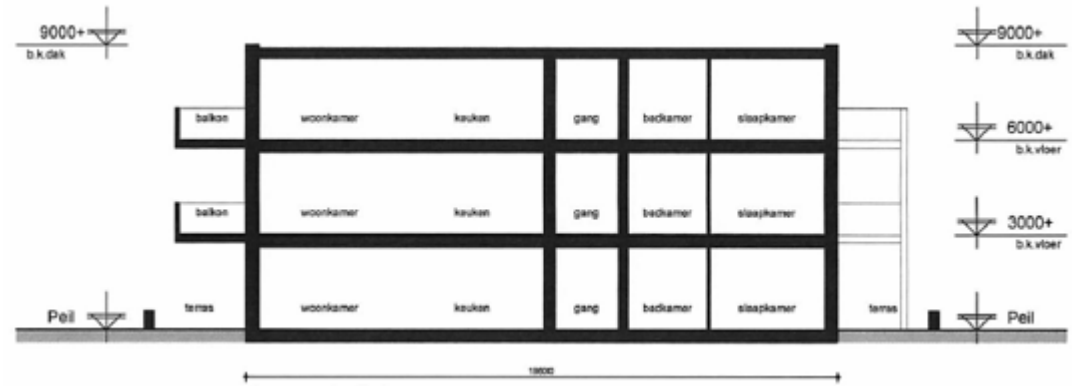
In de gewenste situatie worden twee appartementencomplexen gerealiseerd, elk complex met 16 appartementen. Eén complex zal koopappartementen bevatten, het andere complex appartementen voor sociale huur. Beide complexen zullen bestaan uit drie woonlagen, met parkeergarages half onder het maaiveld gesitueerd bij de koopappartementen. Aan de oostzijde van het plangebied worden ook nog eens 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. In onderstaande afbeeldingen is de nieuwe situatie kenbaar gemaakt.



Situatietekening nieuwe situatie



Doorsnede complex koopappartementen



Doorsnede complex huurappartementen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van twee complexen ten behoeve van 32 appartementen niet relevant. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van 32 woningen en de sanering van overtollige bebouwing, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is.

De laddertoets bestaat uit drie tredes:

1. Aantonen actuele regionale behoefte;
2. Aantonen of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen;
3. Aantonen of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten.

Behoefte (trede 1)

In de Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023 'Versnellen, versterken en doorzetten' heeft de provincie Limburg opgenomen hoe zij vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage willen leveren aan een gezonde Limburgse woningmarkt. Onderdeel van de gezonde woningmarkt is bovenal een betere doorstroming, waarmee huishoudens kunnen verhuizen naar een voor hen geschikte woning.

Op basis van de demografische ontwikkelingen is er, voor Limburg als geheel, voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen. Echter wordt rond 2030 een overschot verwacht. Ondanks dat er getalsmatig hiervoor meer dan genoeg plannen klaar liggen, zijn deze plannen kwalitatief niet altijd de juiste. Er is een grote behoefte aan wooncencepten binnen de midden- en sociale huur.

Het bouwtempo van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren redelijk stabiel geweest. De laatste 3 jaar (2017 t/m 2019) zijn er in Limburg ruim 2.000 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Met dit bouwtempo kan ruim voldoende worden voorzien in de demografische behoefte, qua aantallen. Echter zal dit niet voldoende zijn als gekeken wordt naar de behoefte van specifieke doelgroepen. Zoals eerder genoemd is er juist behoefte aan woningen binnen de midden- en sociale huur.

Binnen de provincie moeten meer woningen worden gerealiseerd voor de oudere doelgroepen. Doordat de ouderen "vast zitten" in hun huidige woning, is er voor starters weinig ruimte om door te stromen op de woningmarkt. De behoefte is groot op het gebied van zelfstandige woningen. Op dit moment geldt dat ouderen vaak in hun woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen er meer woningen vrij voor een doorstromer. De doorstromer maakt de woning vrij voor een starter.

Daarnaast wordt aan de hand van de Woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar dat er een tekort is aan appartementen. Dit tekort wordt extra benadrukt door de duidelijke vraag naar appartementen en seniorenwoningen, maar een overschot aan (gewone) eengezinswoningen. Met het realiseren van 32 appartementen, met 16 in de koopsector en 16 in de sociale huursector, wordt een deel van de vraag naar appartementen tegemoetgekomen.

Binnen stedelijk gebied (trede 2)

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van de dorpskern van Molenhoek. Daarnaast betreft het een transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt voldaan aan trede 2.

Multimodaal en ontsluiting (trede 3)

De planlocatie is goed bereikbaar en ontsloten. De Middelweg staat in directe verbinding met de bebouwde kern van Molenhoek. Daarnaast sluit de Middelweg aan op de Ringbaan. Via de Ringbaan is

in noordelijke richting de noordkant van Molenhoek snel te bereiken, en een stukje in zuidelijke richting sluit deze aan op de Rijksweg N271. Op ongeveer 500 meter is een bushalte gesitueerd met een directe verbinding naar Venlo en Nijmegen. In noordelijke richting sluit de N271 aan op de A73. In zuidelijke richting loopt de N271 door Noord-Limburg langs vele dorpskernen, tot aan Venlo. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van multimodaliteit en een goede ontsluiting.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van 32 appartementen voorziet in de ontwikkeling van type woningen waar een behoefte aan is. Daarnaast kan de planlocatie voorzien in de behoefte aan appartementen binnen de sociale huursector en de vrije koopsector. Voorts geldt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en op het gebied van modaliteit en ontsluiting gunstig is gelegen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) heeft de provincie Limburg aan de hand van onderwerpen zoals wonen, verkeer, energie en water aangegeven hoe de kwaliteit van de omgeving verbeterd kan worden. Het POL is opgesteld in 2014, met hierbij de blik gericht op de navolgende 10 jaar. In 2019 is het plan geconsolideerd.

Een belangrijk principe binnen het POL is het motto "meer stad, meer land". De gevarieerdheid van Limburg wordt hiermee gekoesterd, terwijl er tevens ruimte wordt geboden aan de verweving van functies. Binnen de regio Noord-Limburg wordt de transformatie van de woningvoorraad gezien als manier om het aantrekkelijke woon- en leefklimaat te versterken. Primair wordt hierbij gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

Qua opgave wordt verwacht dat de vraag naar woningen op een gegeven moment afneemt. Echter zal dit in heel Limburg niet op hetzelfde moment zijn. De top in de woningbehoefte wordt in Midden- en Noord-Limburg pas in rond 2028-2030 verwacht. Hiermee wordt verwacht dat de provincie "over de top kijkt", met wederom inbreiding in plaats van uitleglocaties als belangrijk aandachtspunt.

Conclusie
De provincie Limburg ziet bij de transformatie van de woningvoorraad vooral kansen bij onder andere inbreiding en functieverandering. Met onderhavig initiatief wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet naar 'Wonen', hetgeen aansluit op de bestemmingen van de directe omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Limburg

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Hierna zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee op 22 november 2019 de laatste geconsolideerde versie is vastgesteld.

De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 2.2.1 gaat het hier specifiek om de ruimte van een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en/of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Conclusie
De ontwikkeling aan de Middelweg 98 - 100 in Molenhoek kan gezien worden als een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Molenhoek zelf, gezien de aanwezigheid, in een hoge concentratie, van woningen en voorzieningen in de directe omgeving. Hiermee past de ontwikkeling

binnen het voorgenomen beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale werkgroep Wonen Noord-Limburg 2020

Woningbouwinitiatieven vanaf 10 woningen dienen binnen de regio afgestemd te worden. Binnen deze regio heeft de gemeente Mook en Middelaar inmiddels ruim voldaan aan regionaal opgestelde reductieopaven. Dit biedt ruimte om mee te werken aan nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw. Op 24 augustus 2020 is overeengekomen binnen de werkgroep dat het initiatief aan de Middelweg 100 past binnen de regionale afspraken.

Onderhavig initiatief sluit aan op de visie voor de kern Molenhoek. Binnen deze visie wordt gekeken naar mogelijke kwaliteitsimpulsen. De bestaande bebouwing op locatie zal worden verwijderd, waarmee het omliggende woongebied geen bedrijfsbebouwing meer in de buurt heeft. Daarnaast wordt in de woonvisie geconstateerd dat er, naast een vraag naar koopappartementen, een tekort is aan sociale woningbouw in de kern Molenhoek. Beide type appartementen worden gerealiseerd aan de hand van dit initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025

De structuurvisie Mook en Molenhoek, vastgesteld op 24 januari 2013, is opgesteld tot de planperiode van 2025. Ondanks dat er nooit de zekerheid is dat het beleid voor een lange periode exact hetzelfde blijft, heeft de gemeente Mook en Middelaar ervoor gekozen om de uitvoeringsparagraaf voor de langere termijn globaal vorm te geven. Binnen de visie zijn ambities opgenomen waarbij de nadruk ligt op ruimtelijk relevante thema's, namelijk wonen, werken, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente zet binnen Molenhoek primair in op de realisatie inbreidingslocaties. Binnen de visie zijn een aantal locaties al benoemd, waar plaats is voor zo'n 100 woningen. Locaties aan de Rijksweg/Middelweg en Middelweg worden gezamenlijk geschat op 54 woningen.

Bij bedrijfsbeëindiging in de kernen komen er op termijn locaties vrij voor inbreiding. Specifiek wordt hier onder andere garage Hegeman (Middelweg 98 - 100) binnen Molenhoek genoemd. In principe staat de gemeente hier positief tegenover bij mogelijke verzoeken tot herontwikkeling naar wonen.

Conclusie
Onderhavig initiatief valt binnen de ambitie van de gemeente om vooral woningen toe te voegen aan de hand van inbreidingslocaties. Specifiek wordt hier ook de locatie aan de Middelweg 98 - 100 genoemd, waar het garagebedrijf Hegeman actief was.

3.4.2 Woonvisie Mook en Middelaar

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 mei 2017 de woonvisie voor Mook en Middelaar vastgesteld. Met deze woonvisie stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren.

Het doel van de woonvisie kan globaal in een drietal punten worden beschreven:

- De woonvisie maakt inzichtelijk wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van wonen. De woonvisie is een belangrijk kader en toetssteen voor zowel het handelen van de gemeente als het handelen van onze partners;
- De woonvisie is het raamwerk voor toekomstige (prestatie)afspraken met de corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen;
- De woonvisie is de basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overige beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. De woonvisie geeft richting aan de wijze waarop de gemeente het aantal

woningbouwplannen wil afstemmen op de (toekomstige) woningbehoefte.

De nieuwe woonvisie zal worden gebruikt om nieuwe initiatieven voor het toevoegen van bouwtitels mede te beoordelen.

Centraal staat de doelstelling: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om die doelstelling en de hierboven geformuleerde droom te bereiken, zijn drie pijlers geformuleerd waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt. De pijlers maken helder waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat uit bestaat:

1. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen;
2. De juiste woning op de juiste plek;
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

Voorts geldt dat de woonvisie een nadere uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is. Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130-300 woningen. Bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is de plancapaciteit van de gemeente op 1 januari 2015 opgenomen. De plancapaciteit bestaat uit circa 507 woningen. Er is dus sprake van een ruime overmaat. Met het voorlopig op 'hold' zetten van de woningbouwplannen aan de Cuijkse Steeg in Mook en Dorpsstraat 2 in Middelaar wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2025 met 230 woningen teruggebracht tot circa 280 woningen. Het aandeel appartementen in de gemeente is relatief laag, terwijl er wel een duidelijke vraag is naar appartementen en ouderenwoningen. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen.

Conclusie
Ondanks dat de gemeente Mook en Middelaar spreekt van een overmaat in de plancapaciteit, zal onderhavig initiatief inspelen op de wensen/ benodigde woningen in de gemeente. Het aandeel appartementen in de gemeente is relatief laag terwijl er een vraag naar is. Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Middelweg 98 - 100 worden 32 appartementen gerealiseerd, zowel in de sociale huursector als in de koopsector. Hiermee sluit het project aan op zowel de regionale als de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebieds- en soortenbescherming

Het initiatief aan de Middelweg te Molenhoek zal gepaard gaan met de sloop van meerdere bedrijfsgebouwen. Om mogelijke nadelige effecten van eventueel aanwezige flora en/of fauna in en rondom de panden uit te sluiten, is een quickscan door Econsultancy uitgevoerd, opgeleverd op 25 september 2020. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voor de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Globaal kan voor het broedseizoen de periode tussen maart en augustus worden aangehouden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Stikstofdepositie

Om nadelige effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden uit te sluiten, is een stikstofdepositieberekening door Peutz uitgevoerd. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 2.

In de berekening is zowel de gebruikers- als de bouwfase meegenomen. In de bouwfase is er sprake van inzet van bouwmaterieel, en de hierbij horende verkeersgeneratie van aanlevering van bouwmaterialen en personen die de bouw zullen uitvoeren.

Daarnaast is in de gebruikersfase gerekend met de verkeersgeneratie van de 32 appartementen, met daarbij ook eventueel de aanvoer van zware materialen (verhuizen etc.). Gezien de appartementen gasloos worden opgeleverd, is er geen sprake van een stikstofemissie van de complexen.

De berekening geeft geen uitkomsten hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar woonfunctie op een locatie die bestemd is als 'Bedrijven'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er tevens graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Gezien de (voormalige) bedrijvigheid op het terrein, en de vestiging van een gevoelige woonfunctie, is onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd door Bodem Inzicht. De volledige rapportage is te vinden in bijlage 4.

Ter plaatse van de onderzochte verdachte deellocaties zijn geen gehaltes boven de achtergrondwaarden aangetoond. In de mengmonsters van het overige terrein zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de

regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.2.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, en tevens worden er grondroerende werkzaamheden verricht ten behoeve van het initiatief. Om mogelijke schade aan archeologische resten in de grond te voorkomen, is een verkennend onderzoek uitgevoerd door ArchAeO, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Als conclusie uit dit onderzoek is opgenomen dat het planvoornemen vrij te stellen is van een onderzoeksplicht, mede doordat het plan zal leiden tot een bodemverstoring van circa 2.000 m² - wat minder is dan de ondergrens van de onderzoeksplicht. Daarnaast zal de nieuw te bouwen bebouwing grotendeels overlappen met de te slopen omgeving. Bij een eventueel toekomstig nieuw op te stellen bestemmingsplan, stelt ArchAeo dat de archeologische dubbelbestemming opgeheven kan worden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.3.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Verkennend onderzoek in het kader van de archeologie toont aan dat het initiatief geen archeologische waarden zal schaden. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Omdat titel 5.2 van de Wm ingaat op de luchtkwaliteit, staat dit ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Hierin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk;
- de plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als NIBM moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kn toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Dit wordt tevens aangeduid naar aanleiding van de quickscan van Peutz, in bijlage 6.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Op basis publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een 'koop appartement duur' geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor een 'huur appartement goedkoop' geldt een minimale parkeernorm van 1,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de locatie geldt zodoende in totaal een minimale parkeernorm van 43,2 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met 16 appartementen per subgroep in 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijk gebied'.

In het plan zijn in totaal 47 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Deze worden deels gerealiseerd via een half-ondergronds parkeerdek, en deels op het maaiveld.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door het Schoutenpad die aansluit op de Middelweg en vervolgens de Ringbaan. De Middelweg verbindt het plangebied met het centrum van Molenhoek. De Ringbaan sluit aan op de Rijksweg N271, en loopt langs de gehele noordwestelijke zijde van Molenhoek.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Hierin is gekeken naar een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' met een maximale verkeersgeneratie van 10,9 per 100 m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 163,5 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand van ongeveer 1500 m² in 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijk' gebied.

Naast de bedrijfsbebouwing is er in de huidige situatie ook een tankstation aanwezig. Voor een tankstation zijn geen kengetallen opgenomen binnen de eerdere genoemde publicatie van het CROW. De specifieke verkeersgeneratie is zodoende niet te bepalen. Wel zal het tankstation in de gewenste situatie niet meer in gebruik zijn. De bijbehorende verkeersgeneratie zal als gevolg ook verdwijnen.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een 'koop appartemen duur' geldt een kencijfer van maximaal 7,8 mvt/etmaal per woning. Voor een 'huur appartement goedkoop' geldt een kencijfer van maximaal 4,5 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 196,8 mvt/etmaal in totaal, bij 16 appartementen per subgroep.

Conclusie
De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 33,3 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied kan aangenomen worden dat deze verkeersgeneratie niet tot problemen zal leiden. Tevens zal de, niet bekende, verkeersgeneratie van het tankstation verdwijnen. Dit is niet meegenomen in de toename van 33,3 mvt/etmaal binnen de gewenste situatie. Echter is het aannemelijk dat de verkeersgeneratie in totaal zal afnemen met het verdwijnen van het tankstation.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt slechts zeer beperkt toe.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de

geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Gezien de ligging van het plangebied nabij de Rijksweg N271, de Ringbaan en de Middelweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 5.

Het wegverkeer op de Rijksweg N271 levert een geluidbelasting, ter plaatse van de beoogde complexen, op tot 47 dB (inclusief aftrek). Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Ringbaan heeft een gedeelte waar de maximumsnelheid 50 km/h is. Dit gedeelte levert een geluidbelasting op van 37 dB (inclusief aftrek). Het gedeelte met een maximumsnelheid van 30 km/h levert een geluidbelasting op van 59 dB (exclusief aftrek).

Vanaf de Middelweg, met een maximumsnelheid van 30 km/h, is een geluidbelasting aanwezig van 58 dB (exclusief aftrek). De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen bedraagt ter plaatse van het woningbouwplan tot 60 dB (exclusief aftrek). Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de appartementen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen industriegebied gelegen. Berekening van het industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Rijksweg N271, de Ringbaan en de Middelweg. Na onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de genoemde wegen geen belemmering zijn voor de nieuw te bouwen appartementen.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige w oonw ijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Om dit goed in kaart te brengen heeft Peutz een quickscan uitgevoerd, te vinden in bijlage 6. Hieruit blijkt dat de projectlocatie nabij enkele bedrijvigheid bevindt, maar buiten de daarbij behorende hindercirkels op basis van de milieucategorieën van de betreffende bedrijven.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt

kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woonfunctie betreft een kwetsbaar object, zodat de bouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. In de eerder genoemde quickscan (bijlage 6) blijkt dat het plangebied zich op ten minste 200 meter van de Rijksweg N271 bevindt, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien deze afstand is een berekening niet noodzakelijk. Voor de gehele beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is tevens de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Middelweg 98 - 100 in Molenhoek.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn

de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Watertoets

Onderhavig initiatief voorziet niet in een toename van het verhard oppervlakte, gezien de huidige situatie vrijwel geheel verhard is. In de nieuwe situatie zal de verharding afnemen, daar er ruimte voor groen in het plan is gereserveerd. Daarnaast geldt dat in het werkgebied van het voormalige Waterschap Peel en Maasvallei, ontwikkelingen in het stedelijk gebied een vrijstelling hebben van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het totaal aaneengesloten oppervlak verharding niet meer bedraagt dan 2.000 m². Er is geen toename van de verharding, eerder een afname. Het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering, waarbij de bestaande bedrijvigheid op locatie plaats zal maken voor twee appartementencomplexen, elk met 16 appartementen.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Middelweg 98 - 100, en grenzend aan de Ringbaan. In de directe nabijheid zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

Het bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn regels opgenomen die het wonen in appartementencomplexen op de planlocatie mogelijk maken, met tevens bijbehorende voorzieningen in de omliggende ruimte rondom de bouwvlakken. Daarnaast wordt in de archeologische dubbelbestemming opgenomen aan welke voorwaarden toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen om geen (mogelijke) schade toe te brengen aan archeologische resten in de ondergrond.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is initiatiefnemer Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. de dialoog met de omgeving aangegaan.

Dorpsraad Molenhoek
Medio 2020 is de initiatiefnemer gestart met het schetsplan voor de locatie Middelweg 98-100 Molenhoek. Bijna gelijktijdig heeft de Dorpsraad Molenhoek een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de kern Molenhoek. In september 2020 zijn de conclusies en de plannen uit het onderzoek besproken. Hier uit is gebleken dat er een grote behoefte is naar koopappartementen in Molenhoek. Daarnaast waren er vrij specifieke eisen en wensen. Voor meer informatie over dit onderzoek verwijzen wij naar dit onderzoek op www.maasburen.nl.

De initiatiefnemer heeft mede op basis van dit onderzoek een grotere differentiatie in het aanbod aangebracht. Daarnaast zal de openbare ruimte ingericht worden als ontmoetingsplaats voor senioren gezien de behoefte die daar is. De exacte invulling zal met de bewoners en omwonende in samenspraak gerealiseerd worden.

Omwonenden
In verband met COVID-19 heeft de initiatiefnemer alle omwonenden in september 2020 individueel op locatie uitgenodigd om de schetsplannen voor te leggen. Hierop ontstonden gesprekken en kwamen reacties die deels zijn meegenomen in de plannen.

Hieronder de aanpassingen naar aanleiding van deze gesprekken:

Opmerking	Aanpassing
Wateroverlast hoosbuien Schoutenpad/Middelweg bij drempel	Realiseren overloop gebied hoek Middelweg/Schoutenpad
Minder sociale controle / veiligheid doordat het geen afgesloten terrein wordt	Alzijdige gebouwen
	Inpandige bergingen
Inkijk in achtertuinen vanuit koopblok	Situering zo veel mogelijk slaapkamers aan deze gevel
	Geen balkons aan deze gevel
	Realisering dichte borstwering terrassen
	Geen ramen tot de grond bij woonkamer
	Geen doorzichtbaar glas hekwerk terrassen aan deze gevel
	Niet kappen twee Eikenbomen hoek ringbaan/percelen keurvorststraat
Inkijk in voortuinen Middelweg	Realiseren laanbeplanting aan Middelweg
Parkeerdruk	Realiseren ruim voldoende (openbare) parkeerplaatsen
	Realiseren openbare parkeerplaatsen Schoutenpad
Geluidsoverlast door mogelijke klankkast gebouwen	Aanbrengen veel groen en bomen ter demping wegverkeer
	Open karakter met veel ruimte tussen gebouwen ter voorkoming “klankkast”

Het perceel van de voorgenomen ontwikkeling grenst aan de achtertuinen van de bewoners aan de Keurvorststraat. In september is door de initiatiefnemer toegezegd dat in samenspraak met de deze bewoners de erfafscheiding bekeken zal worden om dit bij oplevering van de wooncomplexen opnieuw in te vullen.

Eind november en begin december 2020 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om de definitieve stukken van de gebouwen te bekijken en de aanpassingen naar aanleiding van de eerste ronde toe te lichten.

Daarbij is voor de bewoners aan de Keurvorststraat door de initiatiefnemer een aantal concepten uitgewerkt voor de erfafscheiding, mede naar aanleiding van de opmerkingen vanuit de omwonenden uit de eerste voorlichtingsronde. Op basis van de reacties over de concepten voor de erfafscheiding zal een definitief ontwerp uitgewerkt worden voor de realisatiefase.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu